

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 85



GELÄNDE ZWISCHEN DER THEODOR-STORM-STASSE,
DEM DAHLKAMP UND DER RICHARD-DEHMEL-STRASSE

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung

In dem reinen Wohngebiet (WR) ist die Nutzung nach § 3, Abs. 4 BauNVO zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.2 Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.3 Die zulässige Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden (Sockelhöhe) ist maximal 3,75 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

2.4 Die zulässige Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden (Sockelhöhe) ist maximal 8,00 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Das Maß der zulässigen Sockelhöhe über dem vorhandenen Gelände ist maximal 0,25 m. (Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche bis Oberkante Fertigfußboden.)

3. Stellplätze und Garagen

Innerhalb eines Mindestabstandes von 3,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie sind Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.

3.1 Bei der Schaffung von Wohnwegen sind im Vorgartenbereich von vorderen Grundstücken Stellplätze für hintere Baukörper zu schaffen (§ 12 (7) BauNVO).

Die Vorgärten sind mindestens zu 50 % ihrer Fläche gärtnerisch zu gestalten.

3.2 Ausnahmsweise sind auch alleinige Zufahrten von mind. 3m zulässig, wenn über eine Baulast die gemäß B - Plan festgesetzte gemeinsame Zufahrt zugunsten des Nachbarn eingeräumt wird. Die alleinige Zufahrt muß nach Fertigstellung der gemeinsamen Zufahrt wieder auf das festgesetzte Maß zurückgebaut werden.

3.3 Bei der Schaffung von Stellplätzen sind max. 3 Stellplätze pro Grundstück zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Der Stellplatzerlass ist zu beachten.

4. Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB und §§ 9 und 92 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein 2004

4.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

4.1.1 Für Anpflanzungen aufgrund entsprechender im Bebauungsplan festgesetzter Standorte sind standortgerechte einheimische Laubbäume der unter Pkt. 5. a) sowie Sträucher der unter Pkt. 5. b) aufgeführten Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Anpflanzungen müssen Bäume und Sträucher die folgenden Mindestgrößen aufweisen:

a) Kleinkronige Bäume

Pflanzgröße als Minimalgröße in der landesüblichen Baumschul-Kategorie mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Boden gemessen.

b) Höherwachsende Sträucher: Pflanzgröße als Minimalgröße von mind. 1,50 m Höhe, mind. 4 Triebe, die zuvor zweimal verpflanzt wurden.

4.1.2 Hausbäume: Auf den Grundstücken ist an den in der Planzeichnung Teil A dargestellten Standorten ein kleinkroniger Baum neu anzupflanzen, mit einem Stammumfang 18 - 20 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Boden gemessen.

4.1.3 Die Garagenwände, Carports, Nebenanlagen, Sichtschutzwände und Pergolen ab 2 m Länge sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Stellplätze sind zusätzlich mit Strauchreihen einzugrünen.

4.1.4 Die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zur Wertstofffassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen. Größere Wertstoffcontainer sind mit dreiseitig abschirmendem begrüntem Sichtschutz auszustatten.

4.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen:

4.2.1 Geländeaufhöhungen und -abgrabungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Entwässerungsgräben sind im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

4.3 Zur Sicherung des Wasserhaushaltes werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

4.3.1 Überschreitungen der GRZ um 50 % von zulässigen 0,32 auf 0,5 sind nur zulässig, wenn mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

4.3.2 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach paubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

5. Beispielliste Gehölzarten

a) Kleinkronige Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Apfeldorn (*Crataegus 'Carrierei'*), Zier-Apple (Malus in Sorten), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Eberesche (*Sorbus intermedia 'Brouwers'*), Kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata 'Rancho'*)

b) Mittelfgroße Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata / monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)

ZEICHENERKLÄRUNG

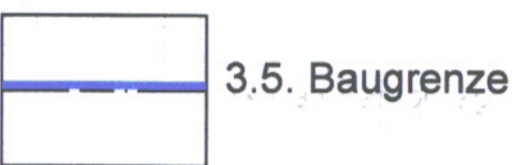
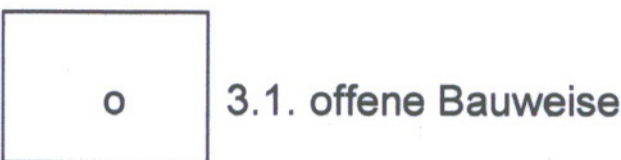
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

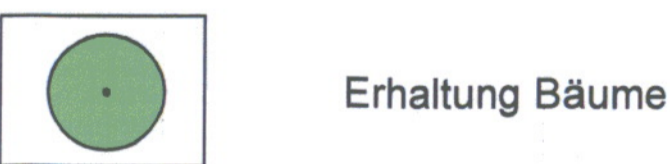
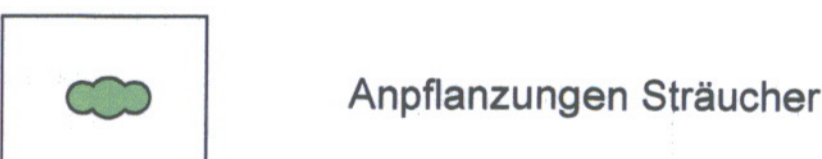
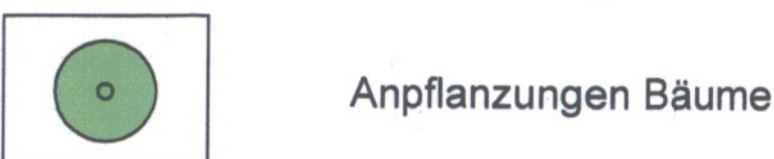


6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und abs. 6 BauGB)

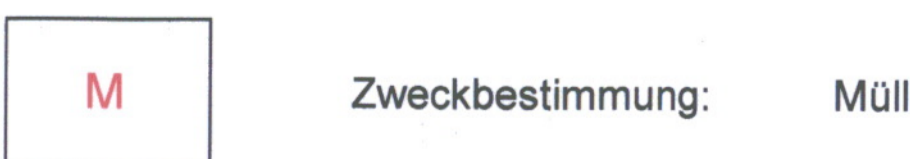


13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

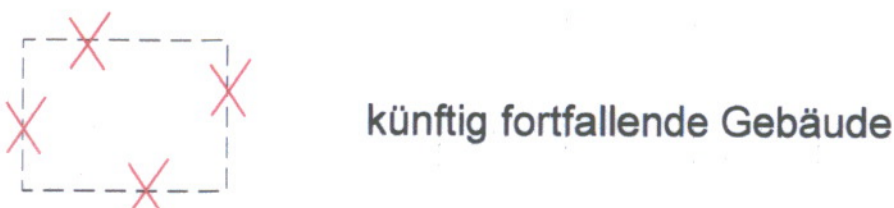
13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen



Darstellungen ohne Normcharakter



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2005
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.11.2003 und 25.02.2004 durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 10.02.2005 durchgeführt.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 19.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit ausliegenden Umweltinformationen, Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 22.06.05 bis 22.07.05 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.06.2005 in der Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Ahrensburg, den

10.03.08

(Pepper)

Bürgermeisterin



7. Der katastermäßige Bestand am 13. SEP. 2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 17. JAN. 2008
Dipl.-Ing. Karsten Sprick
(Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur)



8. Der Bau- und Planungsausschuss hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit ausliegenden Umweltinformationen, Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, haben in der Zeit vom 03.04.06 bis 19.04.06 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.03.06 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Die zusammenfassende Erklärung/Umwelterklärung gemäß § 6 (5)/§ 10 (4) BauGB liegt bei.

Ahrensburg, den 20.03.08
(Pepper)
Bürgermeisterin



11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ahrensburg, den 20.03.08
(Pepper)
Bürgermeisterin



12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.03.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.03.08 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 26.04.08
(Pepper)
Bürgermeisterin



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 47, ber. S. 213) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)).

Es gilt die Baumschutzsatzung in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 25.02.1998 sowie der 2. Änderungssatzung vom 01.10.2003.